

COMUNE DI TERRALBA

- PROV. DI ORISTANO -

Parere Urbanistico

OGGETTO

Osservazione al Piano Particolareggiato del Centro Storico Comparto A1 Isolato 9 -
Unità Edilizia n° 3.

ELABORATO

Relazione Tecnica

TAVOLA

A

SCALA

DATA

14 GEN. 2016

PROGETTISTA

Geom. Giorgio Casu



COMMITTENTE

Sig.ra Daniela Piras

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Osservazione al P.P. del Centro Storico - Zona "A1 Isolato 9" Unità Edilizia n° 3 - Ai sensi dell'Art. 53 comma 6 delle Norme di Attuazione.

A) PREMESSA

La Sig.ra Piras Daniela nata a Roma il 19/07/1972, residente a Terralba in via Napoli n° 34 codice fiscale PRS DNL 72L59 H501F, è proprietaria della particella edilizia appartenente, secondo lo strumento urbanistico vigente, alla Zona A1 centro storico, Isolato 9, individuata con l'Unità Edilizia n° 3.

Il Piano Particolareggiato del centro storico A) è stato approvato con delibera del C.C. n° 41 del 27/06/2006, pubblicato nell'Albo Pretorio il 06/07/2006, con approvazione definita in data 08/02/2007 con la pubblicazione nel B.U.R.A.S.

Il sottoscritto tecnico è stato incaricato di acquisire i dati proposti nel P.P. del centro storico, di confrontarli con la situazione attuale dell'immobile e se nel caso venissero riscontrate incongruenze, presentare i necessari elaborati progettuali per le dovute correzioni preservando gli obiettivi generali del Piano.

Dal sopralluogo eseguito si rende necessaria la presentazione di un'istanza per la correzione dei dati contenuti nel P.P., poiché la situazione di fatto è discordante rispetto a quella indicata nel P.P.

Nella compilazione degli elaborati richiesti per il parere della Commissione Urbanistica, a norma dell'Art. 53 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, la proprietaria intende presentare anche una Sua proposta finalizzata alla riduzione della volumetria di m³ 81.55, già consentita dal P.P., ma all'aumento di m² 17.85 di superficie coperta e alla cessione volontaria di m² 3.70 di area privata per il miglioramento della viabilità pubblica (via Oristano) antistante il lotto di proprietà.

B) PROPOSTA DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico A), approvato con delibera del C.C. n° 41 del 27/06/2006, pubblicato nell'Albo Pretorio il 06/07/2006, con approvazione definita in data 08/02/2007 con la pubblicazione nel B.U.R.A.S., ha individuato la

proprietà della Sig.ra Piras Daniela nell'isolato 9 del centro storico A1) con la seguente Unità Edilizia e dati tecnici:

Zona A1) Isolato 9 - Unità Edilizia n° 3

Superficie fondiaria di m² 88.69;

Vol. El. n° 1: Sup. = m² 30.08; H= m 5.20; Vol. = m³ 156.42; DR;

Vol. El. n° 2: Sup. = m² 19.37; H= m 5.20; Vol. = m³ 100.72; NC;

R.C. = 0.56; I.F. = 2.90 m³/m².

C) CORREZIONE DEI DATI PROPOSTI DAL P.P.

Dal sopralluogo eseguito e dalla lettura degli elaborati che compongono il P.P. è stato riscontrato quanto segue:

- l'altezza del fabbricato di m 5.20 rappresentata nel profilo allegato è inesatta, infatti la linea che identifica l'altezza da rispettare per il fabbricato di cui alla presente è alla stessa altezza del fabbricato confinante ubicato nella particella edilizia n° 2, avente l'altezza di m 6.70, (vedi Tav: B - confronto tra il profilo proposto dal P.P. e quello corretto sottostante);
- la superficie del lotto è inesatta, in quanto è stata determinata l'area di m² 94.92 attraverso un rilievo con strumentazione elettro-ottica;
- la tipologia degli interventi proposti dal P.P. poteva essere valida fino al 22 Maggio 2008 (data di stipula dell'atto di compravendita) in quanto dalla lettura dell'atto notarile si evince che il fabbricato esistente fu interessato dal crollo delle strutture . Infatti, oggi, il lotto risulta privo di qualsiasi costruzione. Per una maggiore precisione si allega alla presente la TAV. D) repertorio fotografico.

D) PROPOSTA DELLA PROPRIETARIA

La Sig.ra Piras Daniela è proprietaria di un appartamento ubicato nel piano mansarda del fabbricato sito a Terralba in Via Oristano n° 10, adiacente l'Unità Edilizia oggetto della presente pratica. Tale appartamento ha una superficie a parcheggio di m² 106.87 comune con le altre due Unità Immobiliari Urbane che compongono lo stesso fabbricato.

La proposta della proprietaria ha lo scopo di eliminare i possibili disagi dell'utilizzo dello spazio comune, realizzando parcheggi esclusivi nell'Unità Edilizia n° 3 trattata nella presente pratica. Intende inoltre migliorare il flusso veicolare attraverso l'allargamento di Via Oristano di cm 40, (nel tratto antistante il lotto di proprietà), che comporta una superficie di m² 3.70, prevista in cessione volontaria, ottenibile dalla

demolizione del muro di confine esistente in mattoni crudi anche per mantenere, nella nuova costruzione, lo stesso allineamento stradale del fabbricato adiacente identificato nell' U.E. n. 2.

In definitiva la correzione e la proposta della proprietaria si articola nei seguenti punti:

- correzione della superficie del lotto in m^2 91.22 (area risultante dopo la cessione volontaria di m^2 3.70 per allargamento via Oristano);
- realizzare un fabbricato costituito dal solo piano terra avente una zona a parcheggio completo di bagno e lavanderia avente una superficie complessiva di m^2 67.30 e una volumetria di m^3 175.59;
- cessione volontaria per l'utilizzo pubblico di m^2 3.70 di lotto per l'allargamento di Via Oristano.

La proposta della proprietaria modifica i dati plani-volumetrici riassunti nella seguente tabella:

Zona A1 Isolato 9 - Unità Edilizia n° 3

Superficie fondiaria di m^2 91.22;

Vol. El. n° 1: Sup. = m^2 30.08; H= m 2.50; Vol. = m^3 75.20; DR;

Vol. El. n° 2: Sup. = m^2 6.41; H= m 2.95; Vol. = m^3 18.91; DR;

Vol. El. n° 3: Sup. = m^2 ----; H= m ---; Vol. = m^3 ---; D;

Vol. El. n° 4: Sup. = m^2 9,89; H= m 2.95; Vol. = m^3 29.18; NC;

Vol. El. n° 5: Sup. = m^2 20,92; H= m 2.50; Vol. = m^3 52.30; NC;

R.C. = 0.74; I.F. = 1.92 m^3/m^2 .

E) CONCLUSIONI

Dal confronto della situazione reale con la situazione prevista dal Piano Particolareggiato si può notare che l'indice di fabbricabilità è inferiore di 0.98 m^3/m^2 che corrisponde alla volumetria di m^3 81.55, mentre il rapporto di copertura è maggiore di 0,18 mq/mq che corrisponde alla superficie coperta pari a m^2 17.85. La proprietaria, Inoltre, intende cedere al Comune la superficie di m^2 3.70 nella forma di cessione volontaria per l'allargamento della viabilità stradale di via Oristano di mt 0,40 garantendo una larghezza di carreggiata di mt 3.55 anziché di mt 3,15.

Per quanto non specificato nella presente si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati che ne costituiscono parte integrante.

Terralba, lì 14/01/2016

Geom. Giorgio Casu

